



Hovedbestyrelsesmøde 1. december 2020

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Tranekærparken 1, 8240 Risskov
Dato	Tirsdag den 3. november 2020
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Jannie Wheler Niels Trolle Per Christensen Tom Niekrenz Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud

Referat

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
3. Renovering og nybyggeri
4. Forholdet mellem afdeling 12 og Kildehøjens selskabslokale A og B
5. Reviderede indsatsområder
6. Principper ved nybyggeri
7. Repræsentation i grundejerforeninger
8. Andelsboligkoncepter i alment regi
9. Opdatering på effektiviseringsprocessen
10. Orienteringssager
11. Punkter til kommende møder
12. Eventuelt

Boligforeningen
10. marts 1943

Tranekærparken 1
8240 Risskov

T: +45 8621 1255
E: bo43@vejlby-bf.dk

www.10marts1943.dk

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde den 3. november er godkendt via mail 26/11-20 og lagt på hjemmeside

3. Renovering og nybyggeri

1. Dybbølvej

Vi kender nu den endelige økonomi for renoveringen. De samlede omkostninger udgør 114.241.577 kr. Boligforeningen indhenter tilbud på endelig finansiering.

Der blev den 25. september afholdt et afsluttende møde med byggeudvalg og afdelingsbestyrelse. Byggeriet blev besigtiget og alle var enige om, at afdelingen virkelig havde fået et markant løft. Byggeriet er blevet dyrere end oprindelig planlagt, men finansieringsomkostningerne er også lavere nu end da vi planlagde renoveringen.

Det endelige resultat kendes omkring januar 2021.

2. Vejlbj Hus

Der har i august 2020 været afholdt en vellykket licitation. Erhverv og Bolig A/S fremsatte den laveste pris. Boligforeningen forestår og håndterer selv genhusningen i form af midlertidig genhusning i boligforeningens egne lejemål.

Renoveringen igangsættes den 11. november 2020.

3. Asmusgårdsvej, Lystrup

Der har været afholdt licitation, og tilbuddene er fundet konditionsmæssige. Billigste tilbud kom fra Poul Pedersen A/S, som der laves kontrakt med. Byggeriet er startet i marts 2020. Byggeriet skrider planmæssigt fremad. Der blev afholdt rejsegilde den 2. september 2020. Byggeriet er udfordret på økonomien, fordi afdelingen ikke får de rabatter fra forsyningsselskaberne, der oprindeligt var budgetteret med. Boligforeningen har indgået aftale med Aarhus Vand.

4. Bytoften, Vejlbj

Boligforeningen underskrev købsaftale i november 2017. Lokalplanen er vedtaget på byrådsmøde i januar 2019. Skema A er godkendt hos Aarhus Kommune i december 2019.

Byggeriet forventes ifølge nuværende tidsplan at starte i februar 2021. Det er 6 måneder senere end i den oprindelige tidsplan. Der er udvalgt 5 entreprenører, som der arbejdes videre med. Der udsendes udbudsmateriale til disse 5 i slutningen af uge 41.



5. Arresøvej, Risskov

Der er indgået en betinget købsaftale om erhvervelse af 5.883 etagemeter almenbolig-byggeretter på Arresøvej. Aftalen er godkendt af såvel bestyrelse som Aarhus Kommune. Lokalplanen blev godkendt i byrådet den 5. februar 2020. Boligforeningen har fået godkendt Skema A.

Projektet udbydes i totalentreprise, hvor projekteringen og fasen med opnåelse af byggetilladelse ligger hos entreprenøren. Byggeriet forventes at starte i efteråret 2021 og afsluttes i foråret 2023.

6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

4. Forholdet mellem afdeling 12 og Kildehøjens selskabslokale A og B

I forbindelse med at klimaskærmen på selskabslokalerne i Kildehøjen skal udskiftes, er det konstateret, at afdeling 12 ikke har henlagt til dette. Afdelingsbestyrelsen har fremsendt et notat, hvor de argumenterer for, at de forventede udgifter til klimaskærm ikke skal pålægges afdeling 12. Redegørelse fra administrationen beskriver sammenhængen mellem afdeling 12 og selskabslokalerne, hvor det fremgår, at forpligtigelsen til udvendigt vedligehold ligger hos afdeling 12. Dog er det også konstateret, at driften ikke hidtil har været opmærksom på at henlægge til udvendigt vedligehold af lokalerne. Det tilskud, som afdelingen har modtaget for at afgive råderetten over selskabslokalerne til hovedforeningen, er gået ind som en indtægt uden at en del af tilskuddet er blevet henlagt, som det burde have været.

Selskabslokalerne Kildehøjen A og B er ikke en selvstændig afdeling. Afdeling 91 er en mellemregningskonto til fordeling af indtægter og udgifter ved udlejning.

Det er hovedbestyrelsens holdning, at Afdeling 12 - Kildehøjen (upågtet driftens manglende opmærksomhed herpå) burde have henlagt til renoveringen af klimaskærmen af det tilskud, som afdelingen har modtaget fra hovedforeningen i perioden.

Her og nu udlåner hovedforeningen midlerne til renoveringen af klimaskærmen i Kildehøjens selskabslokale. Lånet afdrages i form af en reduktion af det fremtidige tilskud fra hovedforeningen i lånets tilbagebetalingstid. Den fremtidige vedligeholdelse af Kildehøjens selskabslokaler bliver fremover skrevet ind til i afdeling 12s henlæggelsesplaner. Ovenstående træder i kraft fra budgetår 2022.

Det er hovedbestyrelsens holdning, at der for samtlige selskabslokaler, som hovedforeningens råder over, skal tilvejebringes et klart aftalegrundlag mellem hovedforening og den afdeling, som et pågældende selskabslokale hører til, der beskriver/præciserer ansvar og roller.



5. Reviderede indsatsområder

Boligforeningens strategi "Strategi 2020 – Sammen om fremtiden" er under revision så den også vil dække perioden 2021 – 2025. I første omgang arbejdes der med at revidere indsatsområderne Attraktive Boliger samt God og ansvarlig ledelse.

På baggrund af oplæg fra Per, Niels og Lone blev forskellige ændringsforslag og reformuleringer debatteret og besluttet.

6. Principper ved nybyggeri

Boligforeningen siden 2016 haft tre byggeudvalg. Hvert byggeudvalg har sin beslutningskompetence til at træffe beslutninger vedrørende den konkrete byggesag.

I den forbindelse har de byggeudvalgene fået mange erfaringer med, hvad der virker og hvad der virker mindre godt. Disse individuelle erfaringer skal forankres som organisatorisk viden i form af et katalog med en række principper for byggeri og indretning. Kataloget deles med arkitekter, developere m.m. i de indledende faser af en afdelings tilblivelse, så bestyrelsens overordnede principper tænkes ind i de indledende skitser.

Bestyrelsen drøftede et oplæg til principper. Det blev besluttet, at Lone og Per C arbejder videre med oplægget frem mod hovedbestyrelsens strategidag 2021.

7. Repræsentation i grundejerforeninger

I takt med at Boligforeningen bygger afdelinger, der er placeret på grunde eller i komplekser, der er delt med andre private ejere, vil vi få flere pladser i grundejerforeninger og evt. også ejerforeninger. Det er derfor nødvendigt at få præciseret, hvordan drift og afdelingerne kan samarbejde om dette.

Almenboliglovens § 37 a er meget klar om, at det er boligorganisationens bestyrelse, der handler på vegne af afdelingerne i disse fora. Omvendt er der også i loven en samarbejdsforpligtigelse mellem boligorganisation og afdelingsbestyrelse ift. Daglige beslutninger og indstillinger på generalforsamlinger.

Repræsentation i disse fora udpeges administrativt af direktion og/eller driftschef. Der kan udpeges beboerrepræsentanter for de berørte afdelinger, hvis administrationen vurderer, at det er det, der i de konkrete tilfælde, giver bedst mening.

Driften vil derfor være i dialog med de forskellige afdelingsbestyrelser om, hvordan afdelingernes tarv bedst varetages og hvordan der mest hensigtsmæssigt samarbejdes om repræsentation og interessevaretagelse i disse fora.

Per Knudsen og Niels Trolle stemte imod, at repræsentation i ejer- og grundejerforeninger udpeges administrativt.

8. Andelsboligkoncepter i alment regi

I flere sjællandske boligforeninger har boligforeninger været bygherre på almene boligafdelinger, hvori der også indgår andelsboliger. Dette sikrer en blandet bebyggelse, fortrinsret til køb af andelsboligerne for boligforeningens medlemmer samt at boligforeningen kan bestemme over boligernes placering, indretning m.m.

Det var hovedbestyrelsens holdning at måtte sådan en mulighed opstå i Aarhus, vil boligforeningen indgå i en positiv dialog herom. Det er i den forbindelse vigtigt at eventuelle risici afdækkes og begrænses.

Hovedbestyrelsen vil i hvert enkelt tilfælde vurdere, om der skal gås videre med et konkret projekt.

9. Opdatering på effektiviseringsprocessen

- Der har været afholdt et møde med afdeling 1, 8, 14 og 18, hvor driftssamarbejdet blev evalueret. Der blev fra samtlige deltagende afdelinger udtrykt tilfredshed med samarbejdet, som videreføres.
- I februar 2019 etablerede boligforeningen et tværgående synsteam bestående af to medarbejdere, som blev uddannet i ensartet at syne efter reglerne. Det har nu kørt i knap to år. Boligforeningen har i perioden ikke tabt nogle sager ved beboerklagenævnet grundet manglende dokumentation.

Boligforeningen konstaterer ved fraflytning ofte forskellige former for misvedligeholdelse. De betales af fraflytteren, hvis denne kan betale – ellers dækkes det af dispositionsfonden (§43 i driftsbekendtgørelsen).

For at sikre både boligforeningen og fraflyttende beboere mod store udgifter grundet misvedligeholdelse, vil alle træk på B-ordningen på større beløb, og hvor boligforeningen samtidig kan se, at den indvendige vedligeholdelseskonto er helt i bund, fremadrettet blive vurderet.

Synsteamet vil have en forpligtigelse til i disse tilfælde at sikre:

1. At de indkøbte materialer er anvendt i lejemålet
2. At midlerne på vedligeholdelseskontoen anvendes på en måde der tjener lejemålet.
3. At arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt

Ved mistanke om svig med vedligeholdelseskontoen er boligforeningen ligeledes berettiget til af foretage en kontrol.

- Boligforeningens administration omlægger sin åbnings- og telefontid, så der sikres en mere optimal arbejdstilrettelæggelse i administrationen, herunder mulighed for flekstidsordning for administrationen. De nye telefon- og åbningstider træder i kraft fra januar 2021 og kommunikeres ud til beboerne inden.

10. Orienteringssager

- Bjarne orienterede om, at der pr. 4 januar 2020 er ansat en ny medarbejder i administrationen. Det drejer sig om Mette Johanne Jacobsen, som har



erfaringer med kommunikation, administration, og projektledelse fra såvel den almene branche som IT-branchen.

- I forbindelse med etableringen af tilgængelighed i Kildehøjen, er der siden generalforsamlingen, opstået en mulighed for at etablere to indvendige lifte frem for én udvendig samt at lave handicapvenlige toiletter i begge selskabslokaler. Hovedbestyrelsen vurderer, at det er en forbedring af den beslutning, som generalforsamlingen stemte for, samt uden økonomiske konsekvenser. Hovedbestyrelsen besluttede at gå videre med denne løsning.
- Per Sørensen har haft sidste arbejdsdag i boligforeningen. Grundet Coronarestriktionerne kunne der ikke afholdes en traditionel afskedsreception. Per Sørensen ønsker ikke at holde det senere. Der blev i stedet afholdt et mindre arrangement i boligforeningens administration – hvor der blev taget afsked med Per.
- Bjarne orienterer om kommunens tilbagemelding på afholdt styringsdialog. Af styringsdialogen fremgår det, at de opsparede henlæggelser i de fleste tilfælde er tilstrækkelige og at boligforeningen har imødekommet kravet i driftsbekendtgørelsen om fireårige mål for hver enkelt afdelings udgifter. Der er ikke i styringsdialog 2020 vurderet behov for aftale mellem boligforeningen og Aarhus Kommune.

11. Punkter til kommende møder

- Strategi for elbiler
- Principper for tilgængelighed i badekabiner ved fremtidige nybyggerier.
- Opmærksomhedspunkter/inspirationskatalog for byggeudvalg.
- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Strategiudvikling
- Bæredygtighed (strategidag i januar)
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opdateringer af regler for rekvisitioner (ift. EU lovgivning)
- Løbende strategiudvikling
- Fremtidige helhedsplaner

12. Eventuelt

Referat godkendt via mail 22.12.2020

Lone Sørensen, formand